



**-Begründung-**  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 19**

**Wohngebiet der Innenentwicklung**  
**„Offenhain Nord“**  
im Sinne § 13 a Abs. 1 BauGB

**Stadt Sömmerda**



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 1000 18.02.2016

1

**Planträger:**

Stadt Sömmerda  
Marktplatz 3 - 4  
99610 Sömmerda

**aufgestellt von:**

Ingenieurbüro für Bauwesen und  
Wasserwirtschaft GmbH  
Hainstraße 13  
07545 Gera

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
  - 2.3 Vorhandene Erschließung
    - 2.3.1 Energie
    - 2.3.2 Wasserversorgung
    - 2.3.3 Abwasserentsorgung
    - 2.3.4 Telekommunikation
    - 2.3.5 Verkehr
    - 2.3.6 Kinderfreundlichkeitsprüfung
3. Übergeordnete Planung und rechtliche Festsetzungen
  - 3.1 Rechtsgrundlagen
  - 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 ISEK
4. Städtebauliches Konzept
  - 4.1 Verfahrensübersicht
  - 4.2 Darstellung städtebauliches Konzept
5. Planinhalt und Festsetzungen
  - 5.1 Bebauung
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 5.4 Immissionen
  - 5.5 Grünkonzept
  - 5.6 Gestalterische Festsetzungen
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz
8. Kosten
9. Zusammenfassung

### Anlage 1

- Gutachterliche Stellungnahme „Ermittlung und Beurteilung der auf das B –Plangebiet wirkenden maßgeblichen Schallimmissionen“ von 08/2016 der ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH

### Anlage 2

- Bestandserfassung von Bäumen auf der Rückbaufläche Offenhain Nord einschließlich des Geltungsbereiches des allgemeinen Wohngebietes (WA).

## 1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain Nord“ Stadt Sömmerda (Aufstellungsbeschluss; Beschluss-Nr. 098/2014 vom 11.09.2014) besteht in Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kompakten 2 - 3 geschossigen Wohnbebauung, welche sich hinsichtlich der Kubatur harmonisch in das städtebauliche Umfeld der angrenzenden Block- und Plattenbauten einfügt. Ziel der Planung ist, die städtebauliche Entwicklung und nachhaltige Ordnung der Rückbaufläche „Offenhain – Nord“ für die Wiedernutzbarmachung von Bauflächen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1.

Mit der kompletten Auslastung der erschlossenen Bauplätze im Wohngebiet „Am Rothenbach“ (B – Plan von 1998 mit 1. – 4. Änderung) und des Wohngebietes „Rohrborn“ (B – Plan von 2006) wurden durch die Stadt Sömmerda in den letzten Jahren 2 attraktive Wohnbaustandorte einerseits an der Peripherie der Kernstadt und andererseits im Ortsteil Rohrborn entwickelt.

Insofern besteht ein aktueller Bedarf von neuen Wohnbauplätzen für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung unter Beachtung der Nachnutzung vorhandener Bauflächen im Innenbereich der Stadt Sömmerda. Als Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes im Stadtbereich „Offenhain – Nord“ diente die in der 2. Fortschreibung des ISEKs formulierten Entwicklungsziele, die auf den Ergebnissen einer Wohnbedarfsprognose basieren (siehe unter Pkt. 3.4) sowie das vertiefende Städtebauliche Konzept für das Wohngebiet Neue Zeit/Offenhain von 2014 (Bestandteil Rahmenplan Neue Zeit).

Mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der brachliegenden Rückbaufläche als allgemeine Wohngebietsfläche nach § 4 BauNVO richtet sich der Planungswille der Stadt Sömmerda auf die Erhöhung der Wohnqualität, der Nutzungsvielfalt und auf die Integration aller Bevölkerungsgruppen im Quartier.

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung wird auch § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) beachtet. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt, weniger als 20 000 m<sup>2</sup> oder 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Bei dem beschleunigten B – Planverfahren Nr. 19 handelt es sich um eine Bruttofläche von insgesamt ca. 1,66 ha. Nach § 17 BauNVO liegt der vorgeschriebenen Maximalwert der Grundflächenzahl bei 0,4 und somit die Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> (gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Damit ist das Vorhaben dem Kriterium von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zuzuordnen. Das Plangebiet stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (Nachverdichtung von Flächen), die aufgrund der Anwendung des § 13 a des BauGB im beschleunigten Verfahren beplant werden kann. Es erfolgte eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls (s.a. § 3 c S.1 UVPG), ob der Bebauungsplan Nr. 19

der Innenentwicklung unter Beachtung der in der Anlage 2 BauGB aufgelisteten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) legt in der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" die UVP – pflichtigen Vorhaben fest. Das Vorhaben Wiedernutzbarmachung der Rückbaufläche „Offenhain – Nord“ bedingt nach den Vorgaben der Anlage keine UVP – Pflichtigkeit, keine Vorprüfung im Einzelfall und keine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.2

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann deshalb abgesehen werden. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB im Rahmen des weiteren Verfahrens innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nachfolgend gelten folgende Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain - Nord“:

- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Rückbaufläche/Innenbereich ehemaliger Plattenbauten.
- Beachtung § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung auf das notwendige Maß der Bodenversiegelung durch Nachnutzung einer ehemaligen genutzten Wohnbaufläche im Innenbereich.
- Schaffung von 31 neuen Bauflächen mit kleinstrukturierter Wohnbebauung (Einzel-, Doppel – und Reihenhäuser) auf der ehemaligen Rückbaufläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mit einer Bruttofläche von ca. 1,66 ha.
- Nutzung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der guten Lage zum Altstadtzentrum der Stadt Sömmerda.
- Geringer Erschließungsaufwand im geplanten Wohngebietsstandort infolge einer angrenzenden vorhandenen technischen Infrastruktur.
- Sicherung einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Wohnbebauung und Verbesserung der städtebaulichen Situation am Standort mit der Zielstellung der Erreichung einer positiven Wirkung auf die angrenzenden Bebauungen im Wohngebiet Neue Zeit/Offenhain.

Zweck des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage der benannten Entwicklungsziele unter Beachtung von städtebaulichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten im Plangebiet. Im Verfahren sind Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen.

Das bedeutet:

- Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baufelder unter Beachtung der BauNVO.
- Regelung der Bauweise und der Überbaubarkeit in den kategorisierten Baufeldern nach den festgesetzten Nutzungsschablonen 1- 4.
- Regelungen der Gestaltung der Hauptbaukörper (Dachformen, Fassaden usw.)
- Regelung der zur Hauptnutzung erforderlichen baulichen Anlagen (Nebenanlagen), wie z.B. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.
- Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Andienung der Baufelder und für die öffentlichen Parkflächen (verkehrsberuhigte Straße V/öffentliche Stellplätze P).
- Regelung der Leitungsrechte für Versorgungsträger.
- Festsetzung des Erhaltes und der Neuerrichtung von öffentlichen Grünflächen i.S. der Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda.
- Regelung zum Lärmimmissionsschutz

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Randlage der Stadt Sömmerda im Freistaat Thüringen. Die Stadt Sömmerda liegt etwa 20 Kilometer nördlich von Erfurt, ist ein Mittelzentrum und Standort der Elektroindustrie (Fujitsu Technology Solutions).

Die Einwohnerzahl von Sömmerda beträgt 19.252 (Stand 11.01.2016).

Das Wohngebiet Offenhain – Nord stellt ein Teilgebiet der innerstädtischen Bebauung Wohngebiet Neue Zeit/Offenhain dar. Die Gesamtfläche dieser Wohnbebauung liegt bei ca. 68,5 ha. In den letzten 20 Jahren wurde dieses Gebiet umfassend saniert sowie in seiner typisch offenen Zeilenbauweise mit großflächiger Durchgrünung erhalten und entsprechend den heutigen Wohnansprüchen weiterentwickelt.

Der Standort in Offenhain – Nord war vor dem Rückbau und der Flächenentsiegelung durch Block- und Plattenbauweise, welche im Zeitraum zwischen 1983 und 1988 errichtet wurden, charakterisiert. Es erfolgte ein Rückbau der alten Plattenbauten. Dadurch entstand eine ca. 4,0 ha große freie Baufläche zur Wiedernutzbarmachung. Für das allgemeine Wohngebiet wird nur eine Teilfläche der gesamten Rückbaufläche von ca. 1,66 ha beansprucht.

Im Norden wird diese geplante Wohnbaufläche „Offenhain – Nord“ von der Frohdorfer Straße (Haupterschließungsstraße) in einem Abstand von 80 m tangiert.

Die Frohdorfer Straße verbindet den Standort sowohl mit der Innenstadt Sömmerda als auch mit dem Autobahnanschluss BAB 71 in Richtung Erfurt/Sangerhausen.

Der Flächenbereich nördlich des Plangebietes zwischen der Frohdorfer Straße, dem neuen Standort für das allgemeine Wohngebiet (WA) und dem Kindergarten ist anteilig der vorgenannten Rückbaufläche von 4,0 ha (ehemalige Plattenbauten) zuzuordnen.



Bild: Richtung Osten/ links Frohdorfer Straße/rechts Kindergarten

Im Osten grenzen die Mainzer Straße und im Süden die Offenhainer Straße an. Östlich der Mainzer Straße befindet sich ein belegtes Sondergebiet (SO) Handel (Einkaufspark Offenhain) mit folgenden Sortiment u.a. Lebensmittel, Möbel, Baufachmarkt, Tierfutter, Drogerieartikel, Autohaus usw..

Der westliche Teil des Plangebietes grenzt unmittelbar an der Lucas-Cranach-Straße. Weiterhin tangiert westlich der Kindergarten Mischka und die Ludothek das allgemeine Wohngebiet (WA).

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Sömmerda Flur 9. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nachfolgende Flurstücke:

- 116/42 (tw)
- 116/41
- 116/40
- 120/37
- 116/17
- 116/37
- 116/16
- 116/36
- 116/15
- 116/35 (tw)





Bild: Richtung Norden Lucas-Cranach-Straße/rechts neues WA/links Plattenbauten

Die Flächengröße des Plangebietes (Bruttofläche) beträgt ca. 1,66 ha.

## 2.2 Beschreibung des Gebietes

Es erfolgte im Jahr 2014 eine aktuelle Bestandsbewertung der vorhandenen Baumstandorte (84 Stck.) auf der gesamten Rückbaufläche von ca. 4,0 ha durch die Stadt Sömmerda.

Die gesamte Fläche (4,0 ha) ist nach dem Rückbau durch Intensivgrünland (Biotoptyp 4250) und durch straßen – und wegebegleitendes Grün, wie Baumreihen (Biotoptyp 6320) und Strauchstrukturen (6110) geprägt. Diese Baum – und Strauchstrukturen entstanden mit den Block- und Plattenbauten als umgebende Grünstrukturen und zur Eingrünung der inneren Verkehrsflächen bzw. als Puffergrün zur Frohdorfer Straße, der Mainzer - und Offenhainer Straße. Im Geltungsbereich (1,66 ha) sind die Grünzüge an der Mainzer Straße sowie die punktuellen Baumstandorte im östlichen Bereich des Flurstückes 116/42 integriert. Dabei handelt es sich um Bäume mit Standzeiten von 10 – 15 Jahren bzw. 10 – 30 Jahren. Es sind insgesamt 35 Bäume der Gattung Esche (17), Erle (2), Winterlinde (2), Robinie (5), Feldahorn (2), Hainbuche (1), Zieräpfel (3), Eschenahorn (2) und Amberbaum (1) im Plangebiet nachgewiesen. 20 Bäume sind in die Altersgruppe 10 – 30 Jahre und 15 Bäume in die Altersgruppe 5 – 10 Jahre einzustufen. Das Plangebiet befindet sich in keinem LSG und Natura 2000 Gebiet. Es sind keine § 18 Biotope vorhanden oder werden tangiert.

Der floristische Bestand weist keine Besonderheiten auf.



Bild: Richtung Norden neues WA /rechts Mainzer Straße/links Kindergarten und Ludothek

Infolge der alten Wohnbebauungen und der damit verbundenen Geländeregulierung sind 2 Höhenebenen zu verzeichnen. Der äußere Bereich des Standortes, angrenzend an die Mainzer- und Offenhainer Straße, liegt bei ca. 142,50 m NHN. Der innere Bereich zum Kindergarten Mischka und der Ludothek ist höhenmäßig mit ca. 140,85 m NHN einzuordnen.

Die Stadt Sömmerda liegt im Naturraum der Geraer – und Unstrut – Niederung, welcher Bestandteil des Thüringer Beckens ist.

Nach Angaben der Bodengeologischen Karte (BGKK100) und der geologischen Karte der TLUG ist die Stadt Sömmerda und damit das Plangebiet geologisch dem Löß, Lößlehm, Lößderivate und lößdominierte Fließerden zuzuordnen. Löß bzw. Lößlehm als Baugrund ist aus geotechnischer Sicht besonders zu untersuchen und projektgemäß zu bewerten. Nach dem Subrosionskataster der TLUG ist das Gebiet der Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet.

Es sind deshalb für die weiterführenden Fachplanungen (Infrastruktur/Hochbau) eine Baugrunderkundung notwendig, um die bodenphysikalischen Eigenschaften zu definieren und die daraus resultierenden grundbautechnischen Entscheidungen für die Infrastruktur und die neuen Wohnbauten zu treffen.



Bild: links Offenhainer Straße/rechts Kindergarten

## 2.3 Vorhandene Erschließung

Die vorhandene Infrastruktur (unterirdische Versorgungsleitungen) im Plangebiet wurde im Rahmen einer Voranfrage zum Bauleitplanverfahren mit nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Verfahrens.

- Eigenbetrieb Abwasser – Stadt Sömmerda,
- Erdgasgesellschaft Thüringen – Sachsen mbH,
- Thüringer Netkom,
- Kabel Deutschland GmbH & CO.KG,
- Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda,
- GDMcom,
- Sömmerdaer Energieversorgung,
- Deutsche Telekom AG,
- Thüringer Fernwasserversorgung.

### 2.3.1 Energie

Das Wohngebiet liegt im Bereich des Fernwärmeversorgungsnetzes der Sömmerdaer Energieversorgung. Im Süden liegt in der Offenhainer Straße eine Hauptversorgungsleitung DN 150 für Fernwärme. Eine Versorgungsleitung für Fernwärme für den Anschlussnehmer Kindergarten und Ludothek quert das Wohngebiet im Südwesten, abgehend von der Offenhainer Straße in Richtung Norden zum Kindergarten.

Im südwestlichen Plangebiet, angrenzend an die Lucas–Cranach-Straße, befindet sich eine Trafostation mit Versorgung über eine 10 KV – Leitung.

Im Norden liegt außerhalb des Plangebiets eine weitere Trafostation unmittelbar an der Mainzer Straße.

### **2.3.2 Wasserversorgung**

Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung sind laut Stellungnahme mit der Registriernummer BM/354/14 vom 23.12.2014 nicht im Plangebiet.

Die BEWA (Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda) betreibt im Plangebiet eine TWL DN 200 GG im westlichen Nebenbereich der Mainzer Straße. Nördlich des Plangebiets ist eine stillgelegte TWL DN 200 GG vorhanden. Diese TWL ist durch das Plangebiet nicht betroffen.

### **2.3.3 Abwasserentsorgung**

Im Plangebiet sind nach Aussagen des Eigenbetriebes Abwasser Sömmerda und nach Sichtung der übergebenen Bestandsdokumentationen keine Anlagen der Abwasserentsorgung vorhanden.

Nach den Bestandsunterlagen tangiert in der Mainzer Straße ein Trennsystem (SW DN 200 PVC/RW DN 400 B). In der Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasser Sömmerda vom 23.03.2015 zur Voranfrage wurde darauf verwiesen, dass im Norden (Frohndorfer Straße/Mainzer Straße) außerhalb des Plangebietes die Trennkanalisation durch einen neuen Mischwassersammler DN 700 zwischen Schachtbauwerk MB 063 und R 503 ersetzt wurde und das im Zusammenhang mit einer möglichen Erneuerung der Mainzer Straße als Ersatz für die mit erheblichen Mängeln belastete Trennkanalisation ein neuer Mischwassersammler vorgesehen ist. In der Offenhainer Straße tangiert eine Trennkanalisation das Plangebiet. Die Anbindepunkte für die innerer Erschließung Abwasser befinden sich in der Mainzer - bzw. Offenhainer Straße.

### **2.3.4 Telekommunikation**

Anlagen der Thüringer Netkom befinden sich nicht im Plangebiet.

### **2.3.5 Verkehr**

#### **• Fließender Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es ist von 4 öffentlichen Straßen (Frohndorfer Straße, Mainzer Straße, Offenhainer Straße, Lucas–Cranach–Straße) umgeben. Diese Verkehrsanlagen gehören zum Hauptstraßennetz der Stadt Sömmerda.

#### **• Öffentlicher Personennahverkehr**

Der öffentliche Linienverkehr wird durch die Verwaltungsgesellschaft des ÖPNV Sömmerda mbH mit Sitz „Am Unterwege 19“ in Sömmerda gewährleistet. Über diese Gesellschaft ist auch der Stadtbusverkehr der Stadt Sömmerda geregelt.

Das Plangebiet Offenhain - Nord wird über die Stadtbuslinie 243 angedient. Diese Linie verbindet die zukünftigen Eigenheimbesitzer direkt mit dem Bahnhof (Schienenverkehr) „Am Bahnhof 1“ und den Busbahnhof mit der Möglichkeit der Nutzung von Regionalbuslinien, welche von Sömmerda abgehen. Städte, wie Erfurt und Weimar sind durch die Buslinien und den Schienenverkehr schnell zu erreichen.

- **Geh- und Radwegenetz**

Das Plangebiet kann über ein komplett ausgebautes Gehwegnetz erreicht werden. Die Andienung des Standortes per Fahrrad ist über das öffentliche Verkehrs- und Radwegenetz der Stadt Sömmerda gesichert.

### **2.3.6 Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Lucas-Cranach-Straße der Spielplatz „Neue Zeit“ (Entfernung ca. 400 m). Der Spielplatz ist gefahrlos in 5 Minuten über den Gehweg der Lucas-Cranach-Straße zu erreichen. Nördlich des Sportspielplatzes ist ein Garagenstandort angeordnet.

Ein weiterer Spielplatz liegt ca. 650 m entfernt vom Standort in der Albert-Schweizer-Straße. Dieser Spielplatz ist in 8 Minuten zu erreichen. Deshalb wurde in dem Plangebiet auf einen Spielplatz verzichtet, da in unmittelbarer Nähe ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind.

## **3. Übergeordnete Planung und rechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Rechtliche Grundlage**

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des B – Planes Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain Nord“ sind folgende wichtige Gesetze zu benennen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49).

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen/LEP (2025)**

Der B – Plan Nr. 19 Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain - Nord“ hat die Zielstellung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und nachhaltige Ordnung einer innerstädtischen Rückbaufläche ehemaliger Wohnbaublöcke (Plattenbauten) zu schaffen. Damit steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Grundsatz G 2.4.1 und G 2.4.2 des LEP (2025), wonach sich die Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ zu orientieren hat. „Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähiger Infrastruktur ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Nach Grundsatz G 2.4.2 des LEP (2025) gilt:

„Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“

Die geplante Nachnutzung der Rückbaufläche befindet sich deshalb im Konsens mit den Grundsätzen G 2.1 – G 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen. Danach ist der die Siedlungsentwicklung auf folgende Schwerpunkte zu richten:

- Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen/ Regionalplan, 4.2 sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen

Somit ist der Nachweis erbracht, dass sich die Entwicklungsziele des B – Planes mit den Zielen der Raumordnung im LEP (2025) und dem Regionalplan Mittelthüringen in Übereinstimmung befinden.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda von 2006 ist das Plangebiet von ca. 1,66 ha als Wohnbaufläche (W) im Sinne § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Der vorliegende Planentwurf sieht eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit 31 Bauplätzen im Sinne § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vor.

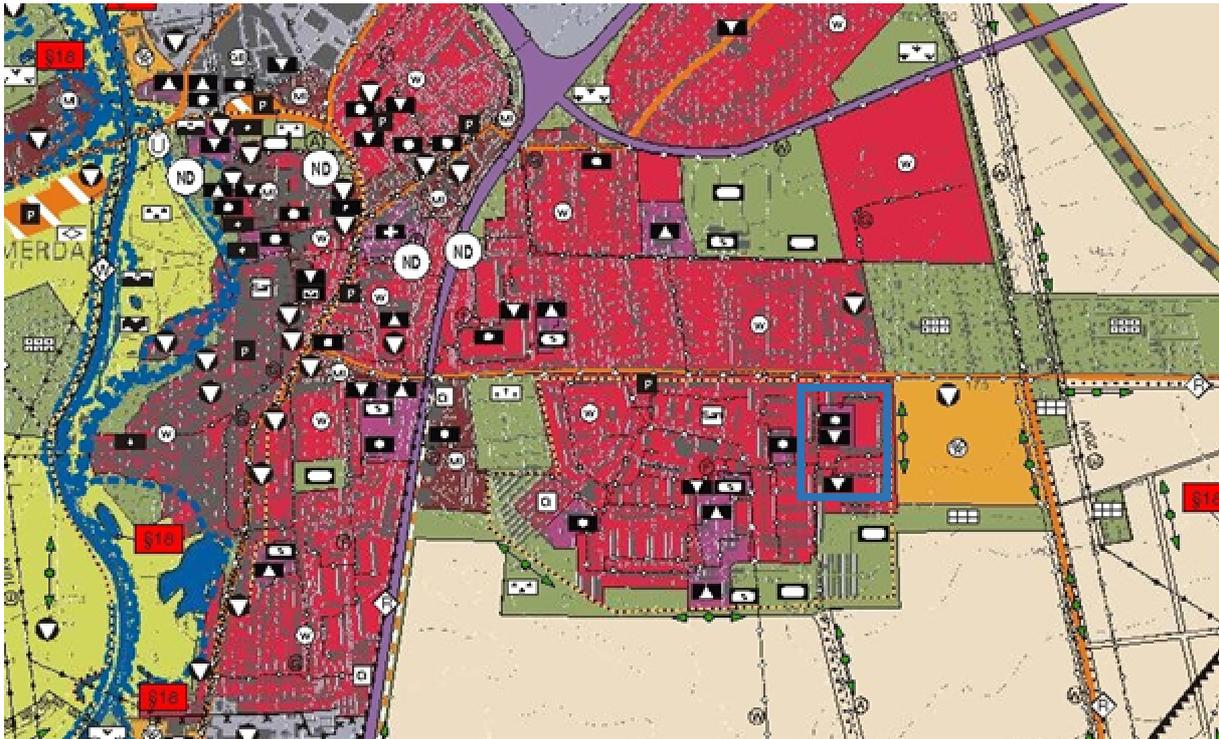


Bild: Auszug FNP 2006

### 3.4 ISEK

Das Stadtentwicklungskonzept Sömmerda in seiner 2. Fortschreibung 2014 (ISEK) beschreibt in seinem Vorwort die Fakten zum demographischen Wandel, die Probleme beim Geburtenrückgang, das Verhältnis der Generationen und die Aufgaben bei der zukünftigen Stadtentwicklung und des Wohnens in den Kommunen mit dem Fazit aktiv unser Umfeld in unseren Städten zu gestalten. Im ISEK sind auf Seite 15 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Sömmerda aufgezeigt.

Im Positivszenario wird bis 2030 der Wohnungsbedarf bei 9.985 WE mit einem Überhang von 581 WE prognostiziert. Hier wird von einem Abbau des Wohnungsüberhangs durch die beiden institutionellen Wohnungsunternehmen ausgegangen. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen beträgt nach Angabe des ISEK bis 2030 im Positivszenario 25,60 ha (Bruttowert). Der durch die Stadt Sömmerda geplante individuelle Wohnungsbau in den Entwicklungsarealen Offenhain – Nord, Klingersiedlung und Lessingplatz wurde aus gutachterlicher Sicht als geeignet eingestuft. Insbesondere für das Wohngebiet Neue Zeit/Offenhain wurde auf eine notwendige Umgestaltung und Anpassung des Standortes an die heutigen Anforderungen der Siedlungsentwicklung verwiesen. Genau dieser Aufgabenstellung wird mit der Nachnutzung der alten Rückbaufläche und der differenzierten Bebauung von Einfamilien- Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) Rechnung getragen. Die Grundlagen für die Entwicklung des Standortes wurden im ISEK auf Seite 66 im vertiefenden städtebaulichen Konzept beschrieben. Im Sinne der Schaffung von attraktiven Wohnraum (Eigentum) für junge Paare und einer „Präventiven Umgestaltung“ für die ältere Generation in den Innenstädten gilt auch bei der Nachnutzung alter Plattenbaustandorte entsprechende bauliche Nutzungen zuzulassen.

Deshalb wurde der Bau von Bungalowhäusern unter Beachtung der Umgebungsbebauung (FD/PD) eingeordnet. Er dient der Möglichkeit barrierefreien Wohnraum im Eigentum zu bauen.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

##### **4.1 Verfahrensübersicht**

Mit der Aufstellung des B – Planes Nr. 19 Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain - Nord“ (Aufstellungsbeschluss; Beschluss-Nr. 098/2014 vom 11.09.2014) in der Stadt Sömmerda im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB werden die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf einer alten Plattenbauwohnfläche geschaffen.

An ausgewählte Träger öffentlicher Belange wurden 12/2014 Voranfragen zum Verfahren des B – Planes „Offenhain – Nord“ gestellt. Die Ergebnisse bzw. Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet. Die Stadt Sömmerda führte eine Gehölkartierung am gesamten Standort der Rückbaufläche von ca. 4,0 h durch (siehe Anlage 2).

Für das Verfahren wurde mit Datum 25.08.2016 eine „Gutachterliche Stellungnahme für die Ermittlung und Beurteilung der auf das B - Plangebiet wirkenden maßgeblichen Schallimmission „durch die ITA mbH aus Weimar vorgelegt (siehe Anlage 1). Im Rahmen der Abwägung wurden die Hinweise des LRA Sömmerda zum Immissionsschutz beachtet und die Überarbeitung der SIP veranlasst. Die Erkenntnisse sind in der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des B-Planes eingeflossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde im beschleunigten Verfahren verzichtet.

Nach § 13 a Abs. 3 Satz 2 wird die Öffentlichkeit über eine öffentliche Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt, wo Sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich die Öffentlichkeit zur Planung in einer angemessenen Frist äußern kann. Der Entwurf wurde in den Fachgremien der Stadt Sömmerda vorgelegt und beraten. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain Nord“ mit Planzeichnung Teil A, den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 12.05.2016 bis zum 17.06.2016 ausgelegen.

Im Sinne § 4 (2) BauGB erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat in seiner Sitzung am 27.10.2016.

die Abwägung über die im Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise durchgeführt und den Bebauungsplanes Nr. 19 Wohngebiet der Innenentwicklung „Offenhain Nord“ als Satzung erlassen. Die Begründung wurde gebilligt.

##### **4.2 Darstellung städtebauliches Konzept**

###### **1. Baulich – räumliches Konzept**

Prioritäres Ziel des B – Planes „Offenhain – Nord“ im beschleunigten Verfahren ist die Wiedernutzbarmachung einer alten Rückbaufläche im Innenbereich der Stadt Sömmerda (Plattenbauten) zur Entwicklung eines angemessenen Konzeptes für eine attraktive Wohnbebauung.

Die Lage im Innenbereich der Stadt Sömmerda, der ungenutzte Zustand der Rückbaufläche in der Wohnbebauung Neue Zeit/Offenhain – Nord und die Beachtung § 1a Abs. 2 BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) waren die grundsätzlichen Planungsansätze für die neue 2 – geschossige Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Lage der neuen Wohnbebauung unmittelbar an der Frohdorfer – und Mainzer Straße sowie dem Einkaufspark Offenhain bedingen die Beachtung und Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus dem Gutachten sowie die Umsetzung entsprechender Maßnahmen in den Baufeldern Nr. 1 -9, wie geeignete Grundrissgestaltung der Hauptbaukörper, baulicher Schallschutz und fensterunabhängiger Lüftung.

Deshalb wurde Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Sinne §§ 1 – 23 BauNVO auf diese konkreten Belange ausgelegt.

Das bauliche - räumliche Konzept berücksichtigt die regelgerechte Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik (z.B. öffentliche Andienung der neuen Baufelder, Entwässerung, Trinkwasserversorgung). Vorhandene Anlagen der Versorgungsträger (Fernwärme, Trinkwasserversorgung, Energie) wurden durch Leitungsrechte dringlich gesichert.

## **2. Nutzungskonzept**

Das Plangebiet stellt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dar. Der Planungsansatz bestand unter Beachtung des Standortes, der Umgebungsbebauung (Plattenbauten/Einkaufspark Offenhain), der Flächengeometrie und des Erhaltes der prägnanten Grünstruktur an der Mainzer - Straße sowie immissionsschutzrechtlicher Belange darin, durch eine Strukturierung der Bauweise im Sinne §§ 22 BauNVO und Modifizierung der Zulässigkeiten im Sinne § 4 Abs. 2 eine städtebaulich vertretbare Regelung zu finden. Es galt einerseits die zukünftige schutzwürdige Bebauung gegenüber der anliegenden Verkehrsbelastung im Norden (Frohdorfer Straße) und dem Einkaufspark Offenhain im Osten entsprechend den gültigen Gesetzlichkeiten und Technischen Regelwerken zu sichern und andererseits im Innenbereich durch Nutzungsvielfalt und Wohnqualität einen attraktiven Wohnbaustandort mit einer städtebaulichen Nachhaltigkeit zur Verbesserung der Generationsgerechtigkeit des Quartiers und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen zu gestalten. Unter Beachtung der komplexen Rahmenbedingungen, wie der Lärmbelastung von Norden, des hohen Verkehrsaufkommens im Nordosten, überdimensionierter Straßenquerschnitte (Mainzer Straße/Offenhainer Straße) der Erhaltungswürdigkeit des Kindergartens und des zweigeteilten Geländeneiveaus von ca. 2,0 m wurde das allgemeine Wohngebiet (WA) in einem entsprechenden Abstand zur Frohdorfer Straße in Richtung Süden angeordnet. Dabei wurde auch auf eine effektive Flächenausnutzung der neuen Baufelder bezüglich der Erschließungs- und Vermarktungskosten geachtet.

Das Konzept für die Wohnbaufläche begründet sich in der Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele unter Pkt. 1 und den Empfehlungen des ISEK 2014.

## **3. Verkehrskonzept**

Für das Verfahren ist planerisch kein Verkehrskonzept erforderlich, da das Plangebiet an das kommunale Straßennetz der Stadt Sömmerda durch eine neue Wohnstraße angebunden werden kann. Die Baufelder des neuen

Wohnbaustandortes werden nicht über einzelne Zufahrten an die tangierenden kommunalen Straßen direkt angedient, sondern über eine neue Wohnstraße, welche auf die Mainzer- und Lucas-Cranach-Straße mündet, verkehrstechnisch erschlossen.

### **Zielstellung sind:**

- Sicherung einer direkten Anbindung der Erschließungsstraße (Planstraße A/Wohnstraße) an das vorhandene kommunale Straßennetz.
- Kein Durchgangsverkehr für Nichtanwohner des Wohngebietes durch Einbahnstraßenregelung.
- Kostengünstige Erschließung durch Anordnung einer Mischverkehrsfläche (keine harte Trennung der Verkehrsarten).
- Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich – Schrittgeschwindigkeit bis 7 Km/h).
- Ausweisung einer öffentlichen Parkfläche im Wohngebiet.

Auf die Lage und Gestaltung der Erschließungsstraße im Wohngebiet wird im Pkt. 5.2 eingegangen.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda. Es erfolgte im Sinne einer Modifizierung eine gezielte Beschränkung einzelner Arten von Nutzungen im Sinne § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, welche nachfolgend städtebaulich begründet werden.

Ausgehend von den definierten Entwicklungszielen wurde ausschließlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden und der Hauptnutzung Wohnen angestrebt.

Eine Zulässigkeit für die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 wurde ausgeschlossen.

Begründet wird das damit, dass im Stadtgebiet von Sömmerda, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichend Versorgungseinrichtungen vorhanden und gut erreichbar sind. So befindet sich im Osten unmittelbar am Plangebiet der Einkaufspark Offenhain.

Es besteht die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben in den Nutzungskategorien 1, 3 und 4 (Einfamilien- und Doppelhäuser). Für die Nutzungskategorie 2 (Reihenhäuser) wurden nicht störende Handwerksbetriebe ausschließlich auf das Hauptgebäude begrenzt. Letzteres begründet sich mit der Kleinteiligkeit der Baufelder für die Reihenhäuser im allgemeinen Wohngebietes (WA). Nicht störende Handwerksbetriebe sollen vorrangig im Mischgebiet errichtet bzw. in den vorhandenen Mischgebiets- und Gewerbefläche im Stadtgebiet angesiedelt werden. Weiterhin wurden im Sinne § 13 BauNVO für freie Berufe eine Zulässigkeit im Hauptgebäude festgesetzt. Dabei bezieht sich die Zulässigkeit i.S. § 13 BauNVO auf die festgesetzten Nutzungskategorien Nr. 1 - 4 (E; ED; H)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden grundsätzlich als unzulässig erklärt. Hier gilt als Begründung die geringe Flächengröße des Plangebietes von 1,66 ha und die Tatsache, dass derartige Einrichtungen im Umfeld des Standortes und insgesamt in der Stadt Sömmerda in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Die geringe Flächengröße des Standortes und die Einbindung der Baufelder in die bauliche Gesamtstruktur der Wohnbebauung Neue Zeit/Offenhain unterstreicht die getroffenen Festsetzungen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21 a BauNVO)**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Lage, der Höhe und der Flächengeometrie des Standortes sowie des städtebaulichen Umfeldes.

Die Differenzierung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde in den Baufeldern von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Die GRZ 0,35 gilt für den Bereich der Hausgruppen und begründet sich mit der Flächengröße der Grundstücke. Sie dient auch der Beeinflussung des Versiegelungsgrades im Sinne des Bodenschutzes und der Belange von Natur und Umwelt.

Nach der Thüringer Bauordnung (2014) gilt nach § 2 Abs. 6 der Begriff für oberirdische Geschosse, welche im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen. Die Thüringer Bauordnung regelt im § 85 Abs. 2 den Vollgeschossbegriff.

Da sich der Begriff des Vollgeschosses nicht in der Baunutzungsverordnung befindet sondern in der jeweiligen Landesbauordnung geregelt ist, ist es hinter diesem Hintergrund aus städtebaulicher Sicht sinnvoll eine Höhe im Sinne § 16 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

Zur genauen Einstufung der Höhe der baulichen Anlage wurde ein unterster und oberster Bezugspunkt im Sinne § 18 BauNVO festgesetzt. Beachtet wurde die unterschiedliche Höhensituation (zwei Höhenebenen) im Plangebiet.

Für die Nutzungskategorie 3 und 4 wurden im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO zwingend die Zahl der Vollgeschosse als zweigeschossig (II) festgelegt. Begründet wird diese Festsetzung damit, dass infolge der zwei Höhenebenen, die geplanten Hauptgebäude im Innenbereich angrenzend an den Kindergarten „Mischka“, zwingend zweigeschossig im Sinne der Umsetzung einer städtebaulichen Ästhetik vorzusehen sind.

### **Hinweis:**

Für den Bau von Flachdächern gilt als oberster Bezugspunkt der Traufhöhe die oberste Aussenwandbegrenzung. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Aussenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung.

Bei offener Umwehrung ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Aussenwandbegrenzung. Bei kiesgeschütteten Flachdächern gilt für die oberste Aussenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde im Sinne § 22 Abs. BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Wohngebäude (E; ED; H) in seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der betreffenden Hausform darf im Sinne § 22 Abs. 2 Satz 2 höchstens 50 m betragen.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Im Plangebiet wurde für die Hausformen E; ED die Baugrenze im Sinne § 23 Abs.1 und 3 BauNVO, welche von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf, festgesetzt. Für die Hausform H (Häusergruppen) gilt im Sinne § 23 Abs. 2 BauNVO die Baulinie. Geringfügiges Vor- und Zurücktreten der Gebäude von der Baulinie sind im Sinne § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 23 BauNVO wird damit eindeutig die überbaubare Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche abgegrenzt. Durch Nutzung der Baugrenze wird eine individuelle Anordnung der Gebäude (E; ED) ermöglicht. Festgesetzte Traufhöhe, Geschossigkeit und Dachform (FD/PD) sichern eine städtebauliche Ordnung und bewirken die Eingliederung in die Umgebungsbebauung. Grundsätzlich gilt für die Anordnung der Baugrenze die Thüringer Bauordnung (ThürBO) § 6 Abs. 5 ThürBO (Gesetz)-Landesrecht Thüringen Abstandsflächen, Abstände 0,4 H, mindestens 3,00 m. Ausdrücklich wurde im Westen des Plangebietes angrenzend an die „Mainzer Straße“ (Baufelder 1 – 7) die Errichtung von Bungalowhäusern als zulässig geregelt.

Damit wird der Bedarf an barrierefreien eigenen Wohnraum in unmittelbarer Nähe von Versorgungseinrichtungen ermöglicht. Die Realisierbarkeit der eingeordneten Haustypen, insbesondere der ausgewiesenen Hausgruppen, wurde durch die Stadt Sömmerda geprüft. Die Umsetzbarkeit ist gewährleistet. Es handelt sich somit um eine bedarfsgerechte Planung.

### **5. Stellung der baulichen Anlage**

Es ist die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1 zu beachten (Ausrichtung des Dachfirstes bei Pultdächer).

### **6. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen/Nebenanlagen**

Zulässig sind als Ausnahme Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche, welche der Versorgung, wie z.B. Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Abwasserableitung nach § 14 Abs. 2 BauNVO, dienen. Werbeanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wurden als unzulässig erklärt, da das allgemeine Wohngebiet (WA) ausschließlich dem Wohnen dient.

Zulässig sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Gartenhäuser und Gerätehütten, aber nicht zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (neue Wohnstraße/Planstraße A) und dem Hauptgebäude. Das dient der Kaschierung dieser Nebenanlagen aus der Betrachtungssicht der Erschließungsstraße (Planstraße A). Durch die vorhandenen Grüngürtel an der Mainzer Straße und außerhalb des Geltungsbereiches an der Offenhainer Straße sowie der ÖG 4 ist für die Baufelder Nr. 1 -7 und Nr. 18 – 31 bei Anordnung von Gerätehütten und Gartenhäusern im Süden und Osten der Kaschierungsfaktor gegenüber den vorhandenen

öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Das gilt auch für die mögliche Anordnung von Gerätehütten und Gartenhäusern in den Baufeldern Nr.17 / 18 in westliche Richtung zur Lucas- Cranach- Straße.

Auf Grund der städtebaulichen Lage wurde auf die Zulässigkeit von Kleintierhaltung und Kleintierställen verzichtet. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen wurde ausdrücklich zugelassen. Damit wird die Grundlage geschaffen, Anlagen für eine ressourcenschonende Energiegewinnung zu installieren.

## **7. Stellplätze**

Um Beeinträchtigungen (Versiegelungsgrad, Schutzgut Boden, Schutzgut Umwelt und Natur) zu minimieren sind maximal 1 – 2 ebenerdige Stellplätze für die ausgewiesenen Nutzungskategorie 1, 3 und 4 (E; ED;) auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei der Nutzungskategorie 2 (H) besteht die Zulässigkeit von maximal 1 – 2 Stellplätzen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche. Offene Stellplätze sind im Sinne der Konfliktminimierung des Natur- und Landschaftsschutzes mit versickerungsfähigem Material, wie Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasenziegel, Rasen, wassergebundene Wegedecken usw. zu versehen.

Zur Absicherung des Besucherverkehrs im allgemeinen Wohngebiet (WA) wurde ein öffentlicher Parkplatz mit 14 Stellplatzflächen ausgewiesen.

## **5.2. Erschließung**

### **1. Verkehr**

Die Andienung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird über die Mainzer- und die Lucas-Cranach-Straße gesichert. Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die festgesetzte Erschließungsstraße (Wohnstraße/Planstraße A) mit Anbindung im Osten an die Mainzer Straße und im Westen an die Lucas-Cranach-Straße. Zur Verhinderung eines Durchgangverkehrs im allgemeinen Wohngebiet wird eine Verkehrsregelung Einbahnstraße empfohlen. Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtlänge von 291 m einschließlich der Stichstraße im Norden zur Andienung der Baufelder 7 – 9 mit einer Länge von ca. 27 m. Die Erschließungsstraße wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (V) im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Sie ist nach den einschlägigen Richtlinien für den Straßenbau zu gestalten. Es wird auf die RAS (Richtlinie Stadtstraßen) Nr. 5.2.2 Wohnstraße verwiesen. Sie dient als Erschließungsstraße ausschließlich dem Wohnen, hat eine Länge unter 300 m und ist für die Andienung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Verkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich steht allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung und ist deshalb als Mischverkehrsfläche ohne Trennung zwischen Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehweg zu errichten. Eine entsprechende Beschilderung nach Straßenverkehrsordnung ist vorzunehmen. Die Breite der Mischverkehrsfläche wurde mit 4,75 m festgesetzt. Die verkehrsrechtliche Umsetzung eines geregelten Einbahnstraßenverkehrs verhindert den Begegnungsfall. Damit kann diese Straßenbreite unter Beachtung der Richtlinie als ausreichend betrachtet werden. Das Bankett ist auf einer Straßenseite mit einer Breite von 0,5 m und auf einer Straßenseite mit 0,3 m

auszuführen. Der Bereich mit der Bankettbreite von 0,5 m ist für die Verlegung der Straßenbeleuchtung zu nutzen. Im Wohngebiet ist für Besucher ein öffentlicher Parkplatz mit 14 Stellplatzflächen angeordnet. Die Gestaltung der Knoten zur Lucas-Cranach-Straße und Mainzer Straße, die Oberflächengestaltung und die Ausführung des ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzes sind in der Fachplanung mit der Stadt Sömmerda abzustimmen.

## **2. Energie**

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist mit einem Niederspannungsnetz für 31 Baufelder zu versehen. Angrenzend an das Plangebiet sind 2 Trafostationen Offenhain Nr. 1 und 2/NR. 053 vorhanden. Diese 2 Trafostationen werden über eine 10 KV – Leitung (Mittelspannungsleitung) versorgt. Damit ist eine Versorgung durch den Versorgungsträger SEV GmbH mit Elektroenergie am Standort gesichert. Die Trassierung ist in der festgesetzten Erschließungsstraße (Planstraße A) vorzunehmen. Die Fachplanung ist mit der SEV Sömmerdaer Energieversorgung GmbH abzustimmen.

## **3. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist durch die Betriebsgesellschaft Wasser u. Abwasser mbH Sömmerda (BEWA) gesichert. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen Trinkwasser sind über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Trinkwasserverband „Thüringer Becken“ und der Stadt Sömmerda rechtlich zu regeln. Die Verlegung der Trinkwasserleitung hat in der Erschließungsstraße (Planstraße A) zu erfolgen. Die TWL ist als Ringschluss mit Anbindung in der Mainzer Straße und Lucas-Cranach-Straße zu realisieren. Die Fachplanung ist mit der BEWA abzustimmen. Zwischen der Stadt Sömmerda und dem Trinkwasserverband „Thüringer Becken“ ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

## **4. Abwasserentsorgung**

Im Plangebiet ist im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße A) ein neues Entwässerungsnetz einzuordnen. Bezug nehmend auf die Hinweise des Eigenbetriebes „Abwasser Sömmerda“ vom 23.03.2015 im Rahmen der Voranfrage zum Verfahren ist in der Fachplanung das Entwässerungsverfahren und die Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz mit dem Eigenbetrieb Abwasser Sömmerda abzustimmen. Bei der Fachplanung sind die alten verdämmten Kanäle und Schachtbauwerke auf der Rückbaufläche zu beachten. Die Entwässerungssatzung (Satzung für die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung der Stadt Sömmerda/ EWS vom 03.09.2012) und die Technische Richtlinie „Schutz von Abwasseranlagen“ vom AWS ist zu beachten.

### **5.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (V) und öffentlicher Parkplatz (P) von einer Fernwärmeleitung DN 150 der SEV Sömmerda gequert. Es wurde zur Leitungssicherung im Norden angrenzend an die vorgenannten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht Ir – 1 mit Übergang zum Gebäude „Ludothek“ festgesetzt.

Ein weiteres Leitungsrecht Ir – 2 wurde zugunsten der BEWA zur Sicherung der Trinkwasserleitung DN 200 GGG in einer Breite von 4,0 m parallel zur Mainzer Straße im Bereich der Erhaltungsfestsetzung im Sinne § 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 verankert.

## 5.4 Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionsschutzsituation wurde ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der auf das B – Plangebiet wirkende massgeblichen Schallimmissionen durch die ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH vom 25.08.2016 mit Berichtsnummer P 1021/15 erstellt. Dieses Gutachten wurde bezugnehmend auf die Hinweise und Anregungen des LRA Sömmerda in der öffentlichen Beteiligung i.S. § 4 Abs.2 BauGB mit Stand 07/2016 überarbeitet. Die fachtechnischen Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens wurden in die Planzeichnung sowie den Textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Für allgemeine Wohngebiet sind im Sinne von DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass unabhängig einer Gebietseinstufung im Sinne Abschnitt 1.1 DIN 18005 bei einem Beurteilungspegel über 45 dB (A) ein ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenster nicht mehr möglich ist. Unter Berücksichtigung der Hinweise der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ist bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB (A) in Schlafräumen von Wohnungen Fensterlüftung nicht mehr anzuwenden.

Im Ergebnis der Prognose wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gebäude in den Baufeldern Nr. 1 - 9 (siehe Pkt 7. Gutachten) sind so zu errichten, dass zur Belüftung nachts schutzbedürftiger Räume (Schlafräume und Kinderzimmer) notwendige Fenster in der von der Frohdorfer- und Mainzer Straße abgewandten Fassade angeordnet werden  
oder
- für solche Räume durch eine fensterunabhängige Lüftung, d.h. schalldämmte Außenwandluftdurchlässe oder zentrale Wohnraumlüftung der hygienisch erforderliche Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gesichert ist.
- Die Außenbauteile der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Gebäude sind so auszuführen, dass das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 7, DIN 4109 -1 folgende Werte erreicht in den Baufeldern  
BF 1 bis BF 7 –  $R_{w,res} = 35$  dB, in den Baufeldern BF 8 bis BF 31 -  $R_{w,res} = 30$  dB

## 5.5 Grünkonzept

Unter Pkt. 2 der Begründung wurde der floristische Bestand in der Eingriffsfläche des Plangebietes erläutert. Im Wesentlichen befinden sich punktuelle Baumstandorte unterschiedlichster Gattungen und Altersgruppen im Plangebiet. Durch den geplanten Wohnbaustandort ist es erforderlich, 22 Bäume der erfassten Baumarten zu fällen. Im Verfahren ist die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda vom 15.03.03 E 10 anzuwenden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Baumbestand wurden im Plangebiet öffentliche Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Erhaltungswürdige Grünzüge wurden im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25 b dauerhaft geschützt.  
Folgende Maßnahmen wurden verankert:

### **1. Öffentliche Grünfläche ÖG 1**

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 (358 m<sup>2</sup>) sind 11 Kleinbäume als Baumreihe (6320/Wuchshöhe bis 7,0 m) der Gattung *Acer campestre*, *Sorbus*

*aucuparia* und *Robinia pseudoacacia* einreihig gemischt anzupflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten einzuhalten:

Bäume: 3xv, Stu.:12 – 14 cm, Drahtballierung.

Nach der Pflanzung mit einem Pfahldreibock bestehend aus 3 Baumpfählen d = 10 cm, Länge: 3,50 m, oben abgerundet, nicht imprägniert außerhalb des Wurzelballens zu verankern. Eine Entwicklungs- und Jungwuchspflege sowie Unterhaltungspflege ist einzuordnen. Die Anordnung von Kleinbäumen dient der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Thüringer Nachbarschaftsrechtes.

### **2. Öffentliche Grünfläche ÖG 2**

Erhaltung der Baumstandorte (6320) und der Intensivgrünfläche (4250) angrenzend an die Mainzer Straße der Gattungen *Fraxinus exelsior*, *Alnus glutinosa*, *Tilia cordata* und *Robinia pseudoacacia*. Dieser Grünzug (1.345 m<sup>2</sup>) dient als Puffer und Sichtschutz zur Mainzer Straße und dem Einkaufspark Offenhain Nord.

### **3. Öffentliche Grünfläche ÖG 3**

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 (290 m<sup>2</sup>) umrahmt die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz. Sie dient einerseits als Ersatzpflanzung festgesetzten Baumfällungen und andererseits der Grüngestaltung sowie als Sichtschutz zu den angrenzenden Baufeldern. In den Zufahrtsbereichen zum öffentlichen Parkplatz sind unter Beachtung Sichtdreieck 4 Kleinbäume der Gattung *Tilia cordata* (6400) als Einzelbäume anzuordnen. Die Pflanzqualität gilt wie bei ÖG 1. Weiterhin sind standortgerechte Gehölze (6110) 2-reihige anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m. Die Pflanzreihen sind versetzt und gemischt zueinander anzuordnen. Die Gehölze sind als leichte Sträucher anzupflanzen.

Es sind folgende Pflanzqualitäten einzuhalten:

Sträucher: 2 x v H 40 – 60 cm im Container.  
Folgende Sträucher sind zu pflanzen.

<i>Cornus alba</i> „Sibirica“	-	Rotholziger Hartriegel
<i>Cornus stolonifera</i> „Flaviramea“	-	Gelbholziger Hartriegel
<i>Spiraea arguta</i>	-	Schnee – Spiere
<i>Spiraea bumalda</i> „Anthony Waterer“	-	Rote Sommer – Spiere
<i>Cornus alba</i>	-	Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	-	Heckenrose

#### 4. Öffentliche Grünfläche ÖG 4

Die öffentliche Grünfläche ÖG 4 (6320/6110/167 m<sup>2</sup>) ist mit 2 Kleinbäumen der Gattung Robinia pseudoacacia und einem Kleinbaum Tilia cordata in Reihe zu bepflanzen. Sie dient als Lückenschluss vorhandener Baumstandorte. Gleichzeitig wirkt diese ÖG – Fläche als Puffer zwischen Offenhainer Straße und den neuen Baufeldern. Sie soll als grünordnerischer Gestaltungsfaktor zur Auflockerung und Kaschierung der angrenzenden Verkehrsflächen wirken und

dient gleichzeitig als Kompensationsfaktor. Zwischen den Bäumen sind leichte Sträucher als Lückenschluss zu pflanzen. Es gelten die Pflanzqualitäten für Baum - und Straucharten wie bei ÖG 1 und ÖG 3.

Folgende Sträucher sind zu pflanzen.

Cornus alba „Sibirica“	-	Rotholziger Hartriegel
Cornus stolonifera „Flaviramea“	-	Gelbholziger Hartriegel
Spiraea arguta	-	Schnee – Spiere
Spiraea bumalda „Anthony Waterer“	-	Rote Sommer – Spiere

Überschlägige Kostenermittlung für Bepflanzung ÖG 1, ÖG 3, ÖG 4 (Erstbepflanzung, Entwicklungs- und Fertigstellungspflege)

• Anpflanzen von Feldgehölzen	6,70 €/m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	2.680,00 €
• <u>Anpflanzen von Bäumen</u>	<u>300,00 €/Stck.</u>	<u>18 Stck</u>	<u>5.400,00 €</u>
Summe netto:			8.080,00 €

Für die Baufelder wurde zwingend festgesetzt je Grundstück mindestens einen Kleinbaum (Laubbaum) zu pflanzen sowie 30 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Zusammenfassend werden im Plangebiet in den ÖG 1, ÖG 3 und ÖG 4 18 neue Bäume und auf ca. 400 m<sup>2</sup> standortgerechte Gehölze angepflanzt. Im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda ist eine Kompensation gegenüber dem Eingriff gegeben.

#### 5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Sinne einer zweckbestimmten städtebaulichen Gestaltung der zukünftigen Gebäude im Plangebiet erlassen.

##### ➤ Dachausbildung, Dachneigung, Dachform

Zur städtebaulichen Einordnung in die angrenzende Bebauung (Plattenbauten/Einkaufspark Offenhain) wurde ausschließlich auf Flach- und Pultdach orientiert. Als Dachneigung wurden für das Flachdach 0 – 10<sup>0</sup> und für das Pultdach 15<sup>0</sup> – 30<sup>0</sup> zugelassen. Die Einschränkung der Dachneigung beim Pultdach dient der Durchsetzung eines ästhetischen Gesamteindrucks im Wohngebiet. Ein Pultdach ist eine Dachform aus nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.

Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist deshalb der Dachfirst des Wohnhauses bei Ausführung eines Pultdaches in den Nutzungskategorien 1 – 4 in Richtung der zur Erschließungsstraße (Planstraße A) zugewandten Seite anzuordnen.

#### ➤ **Fassaden**

Im Sinne der Durchsetzung eines städtebaulichen Gesamtbildes unter Beachtung der Umgebungsbebauung wurden glänzende und leuchtende Außenanstriche als nicht zulässig erklärt.

#### ➤ **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedung wurde straßenseitig zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A) mit 1,20 m vorgegeben. Zum Nachbarn und auf der rückwärtigen Grundstückseite besteht die Zulässigkeit bei der Höhe der Einfriedung von 1,80 m. Als zulässig wurden weiterhin Sockel bis 0,5 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A) festgesetzt. Sockel zwischen den benachbarten Grundstücken wurden ausgeschlossen. Bei der Anlage von Hecken als Einfriedung sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

### **6. Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich des B - Planes Nr. 19 vorhandenen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Sömmerda.

### **7. Flächenbilanz**

Die Bruttofläche des Bebauungsplanes beträgt 16.653 m<sup>2</sup>. Es wurden im Geltungsbereich 31 Baufelder mit unterschiedlichen Grundstücksfläche i.V.m. mit den Nutzungskategorien 1 – 4 (E/ED/H) zwischen 144 m<sup>2</sup> - 833 m<sup>3</sup> ausgewiesen. Die Nettogrundstücksfläche beträgt 12.316 m<sup>2</sup>. Das entspricht ca. 74 % der Bruttofläche. Beachtet man, dass die festgesetzte öffentliche Grünfläche ÖG 2 mit einer Größe von 1.345 m<sup>2</sup>, als Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25 b eingeordnet ist, ergibt sich ein Verhältnis von Brutto - zu Nettofläche (16.653 m<sup>2</sup> - 1.345 m<sup>2</sup> = 15.308 m<sup>2</sup>) von 80 %. Der Anteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (V/P) beträgt 2.119 m<sup>2</sup> (13,8 %) und der öffentlichen Grünordnung (Neupflanzung) 838 m<sup>2</sup> (5,4 %). Der Flächenanteil für Versorgungsanlagen (Trafo) wurde mit 35 m<sup>2</sup> ermittelt.

### **8. Kosten**

Die Erschließungskosten wurden als vorläufige Kostenannahme ermittelt. Die detaillierte Kostenberechnung erfolgt in der Fachplanung. Für die Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlage wurde ortsübliche Richtwertpreise angesetzt. Die Ermittlung der Kosten der grünordnerischen Maßnahmen für die ÖG 1, ÖG 3 und ÖG 4 erfolgte auf der Grundlage der Kostendateien des TMLNU (2003 /Durchschnittswert).

### **Baukosten (BK):**

➤ Wasserversorgung:	65.000,00 €
➤ Abwasser:	190.000,00 €
➤ Verkehrsanlage:	210.000,00 €
➤ Straßenbeleuchtung:	15.000,00 €
➤ <u>Grünordnung:</u>	<u>8.000,00 €</u>
Summe netto:	488.000,00 €
zzgl.: 19 % MwSt.:	<u>92.720,00 €</u>
<b>Gesamt brutto:</b>	<b>580.720,00 €</b>

### **9. Zusammenfassung**

Die Stadt Sömmerda plant die städtebauliche Entwicklung einer allgemeinen Wohngebietsfläche (WA) auf einer Rückbaufläche einer ehemaligen Plattenbausiedlung am Standort Offenhain Nord mit einer Bruttofläche von 1,66 ha. Der Standort befindet sich im Innenbereich und wird nach § 13 a Abs. 1 im beschleunigten Verfahren entwickelt. Die Ziele des B – Planes Nr. 19 befinden sich in Übereinstimmung mit dem LEP (2025), dem Regionalplan Mittelthüringen und dem ISEK 2014 der Stadt Sömmerda.

Es werden 31 Baufelder erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A) in der Ausführung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche). Die infrastrukturelle Erschließung mit Anbindung an die öffentliche Infrastruktur ist gesichert. Die Kompensation des Eingriffes (Fällung 22 Bäume) ist unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda in Verbindung mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

Bestimmte Beeinträchtigungen, wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Planverfasser:

Andreas Golde  
Gera, 31.08.2016